

Les diagnostics obligatoires en 2027

URCC-Ouest – 12 octobre 2026 – Michel Drouère

Les obligations
(concernent toutes les copropriétés)

Projet de PPT (art. 14-2 Loi 65-557)	**DTG** (art. L731-1 CCH)	**DPE collectif** (art. L126-31 CCH)
Bâti + énergie + GES ***orienté travaux***	**Bâti + énergie**	**Étiquette énergie + GES** ***orienté information***
15 ans d'existence à partir de la date de réception des travaux de construction	**NON OBLIGATOIRE**	**permis de construire déposé avant le 1er janvier 2013**
PÉRIMÈTRE = la copropriété	PÉRIMÈTRE = chaque bâtiment collectif d'habitation	

DPE collectif : quelle obligation ?

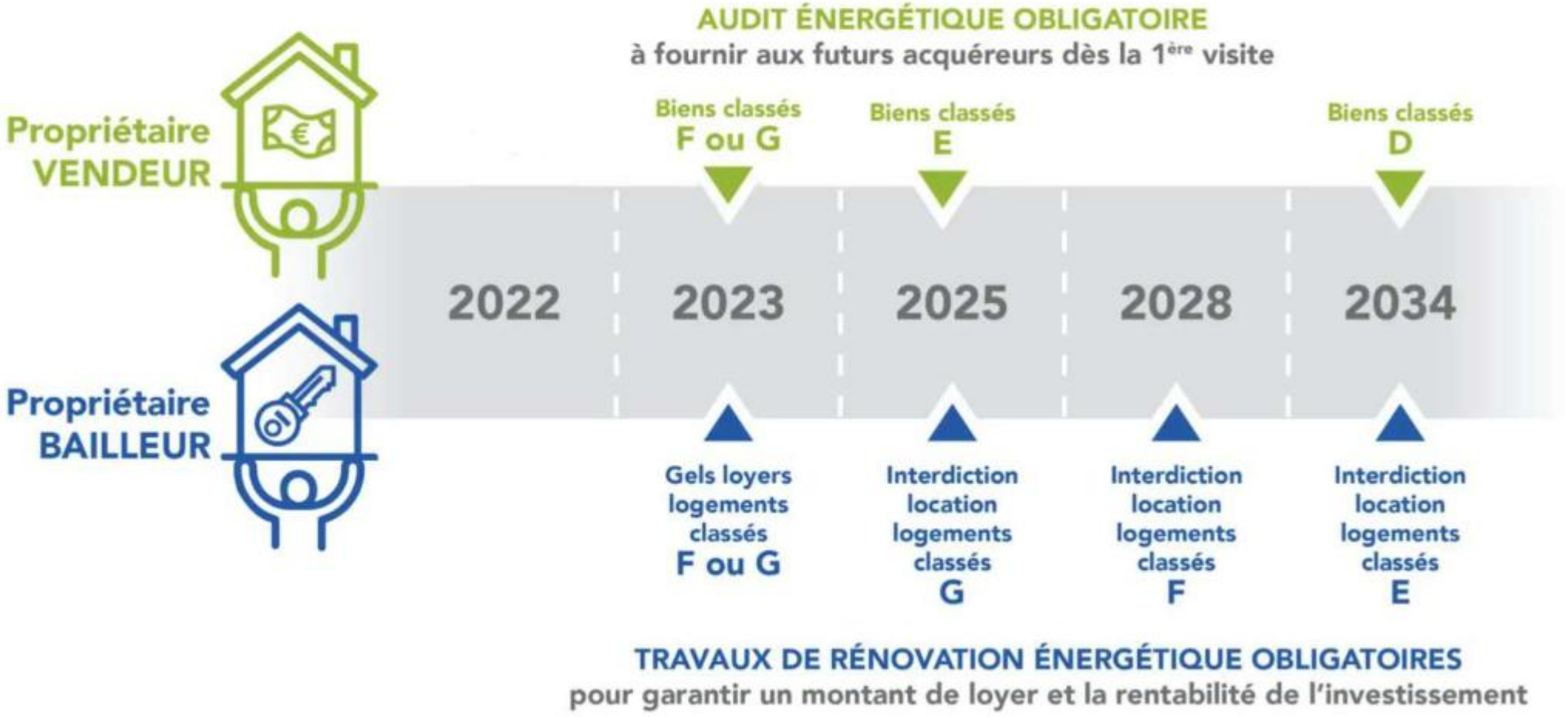
Article R126-20 II du CCH :

- Le syndic de copropriété inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la décision de réaliser le diagnostic de performance énergétique.

- Il inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit cette réalisation la présentation du diagnostic par la personne en charge de sa réalisation. Ce document, qui comporte des explications détaillées, mentionne également les hypothèses de travail et les éventuelles approximations auxquelles il a donné lieu.



Calendriers du vendeur et du bailleur



Source : ThermiConseil

Les étiquettes du DPE



Consommation énergétique	Émission de CO2	
≤ 70 Kwh/m²/an	≤ 6 Kg CO_2/m²/an	A
71 à 110 Kwh/m²/an	7 à 11 Kg CO_2/m²/an	B
111 à 180 Kwh/m²/an	12 à 30 Kg CO_2/m²/an	C
181 à 250 Kwh/m²/an	31 à 50 Kg CO_2/m²/an	D
251 à 330 Kwh/m²/an	51 à 70 Kg CO_2/m²/an	E
331 à 420 Kwh/m²/an	71 à 100 Kg CO_2/m²/an	F
≥ 421 Kwh/m²/an	≥ 101 Kg CO_2/m²/an	G

Bâtiments dits : Basse Consommation (BBC rénovation)

Logements dits : Passoires thermiques

DPE : ce qui change en 2027

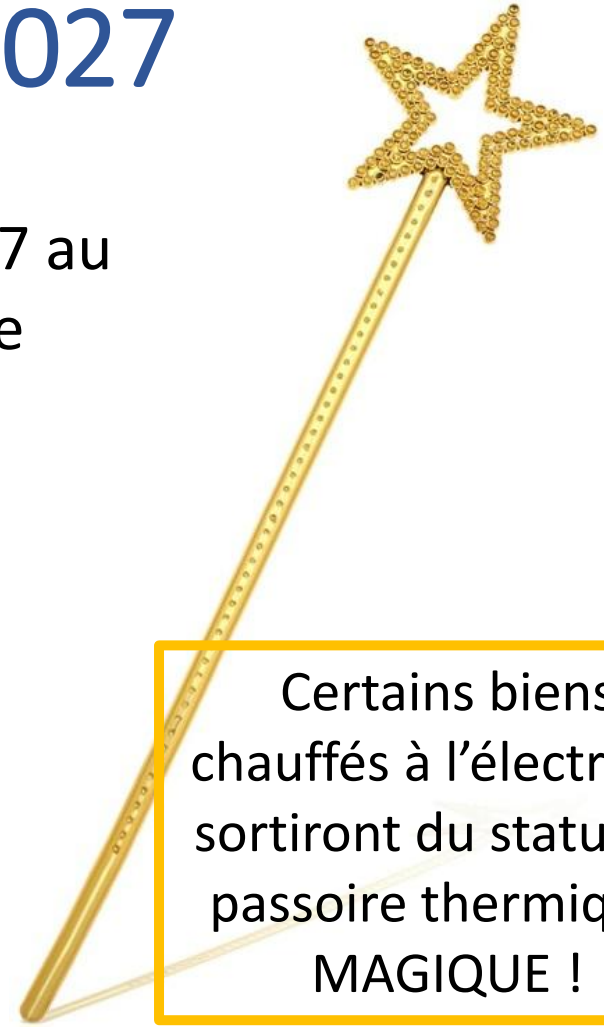
Le facteur de conversion de l'électricité passe de 1,9 à 1,7 au 1er janvier 2027 (conversion de l'énergie finale en énergie primaire).

Si votre bien est concerné, téléchargez l'attestation de changement d'étiquette sur le site de l'ADEME
observatoire-dpe-audit.ademe.fr


DPE

Attestation de nouvelle étiquette DPE

N° ADEME : 2475E0611683H
Établi le : 20/02/2024
Valable jusqu'au : 19/02/2034



Certains biens chauffés à l'électricité sortiront du statut de passoire thermique. MAGIQUE !

DPE individuel vs. collectif (1)

Qui a besoin d'un diagnostic de performance énergétique individuel ?

- Tous les bailleurs à la signature d'un nouveau bail (ou au renouvellement si le locataire le demande)
- Tous les copropriétaires vendeurs

Pourquoi le DPE individuel est moins cher et plus fiable en présence d'un DPE collectif ?

- Le diagnostiqueur récupère directement un grand nombre de données relatives au bâti, aux parties communes et aux installations collectives

Pourquoi la note énergétique INDIVIDUELLE est en général dégradée en l'absence d'un DPE collectif ?

- Recours à des valeurs « par défaut » pour de nombreux champs
- Les champs non renseignés se voient automatiquement dégradés à la plus mauvaise note

DPE individuel vs. collectif (2)

BÂTI / ENVELOPPE

- type de construction et année de construction de l'immeuble
- zone climatique et altitude
- nature des parois (murs extérieurs, toiture, plancher bas)
- niveau et type d'isolation (matériau, épaisseur, année de réalisation)
- type de menuiseries extérieures (simple/double vitrage, matériau, année de pose)
- présence et type de protections solaires (stores, volets...)

Ces champs se trouvent déjà dans le DPE collectif

ENERGIE / SYSTÈMES

- type d'installation de chauffage collectif (chaudière gaz, fioul, réseau de chaleur, pompe à chaleur collective...)
- type de production d'eau chaude sanitaire (ECS) collective (ballon collectif, production instantanée, solaire thermique...)
- rendement et caractéristiques principales des équipements collectifs (puissance, type de régulation, présence de robinets thermostatiques...)
- système de distribution (réseau de chaleur, boucle ECS...)
- système de ventilation collective (VMC simple flux, double flux, extraction mécanique...)
- consommations réelles ou conventionnelles de l'immeuble par type d'énergie (gaz, électricité, fioul, bois, réseau de chaleur/froid)
- émissions de GES associées
- quantités annuelles d'énergie finale consommées par l'immeuble et répartition de ces consommations entre p. communes et lots privatifs

DPE individuel vs. collectif (3)

RECOMMANDATION

Lors de la commande par le syndic du DPE collectif, demander une option DPE individuel sur demande (elle sera nettement moins chère).

Ce document sera utile même pour un copropriétaire qui n’est ni bailleur ni vendeur.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

PRÉPARER MON DPE

Avant la visite de votre diagnostiqueur, vous devez lui fournir le plus de documents possible. Cela vous permettra d'avoir de meilleurs résultats sur votre DPE. **Sont notamment mis en gras les documents les plus importants qu'il vous faut prioriser.** Vérifiez la certification de votre diagnostiqueur sur l'annuaire : diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr

ADMINISTRATIF/GÉNÉRAL

- **Acte de propriété** (année de construction)
- **Diagnostic surface habitable** (shab)
- **Numéro fiscal du local** (Gérer mon bien immobilier)
- **Règlement de copropriété** * (tantièmes)

VENTILATION

- **Factures travaux/achat**
- Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat
- Notice
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*

ÉNERGIE RENOUVELABLE

- Factures d'installation du système
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*



EAU CHAUDE SANITAIRE

- **Factures travaux/achat** (date d'installation)
- Contrat d'entretien
- Notice
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*

FENÊTRES

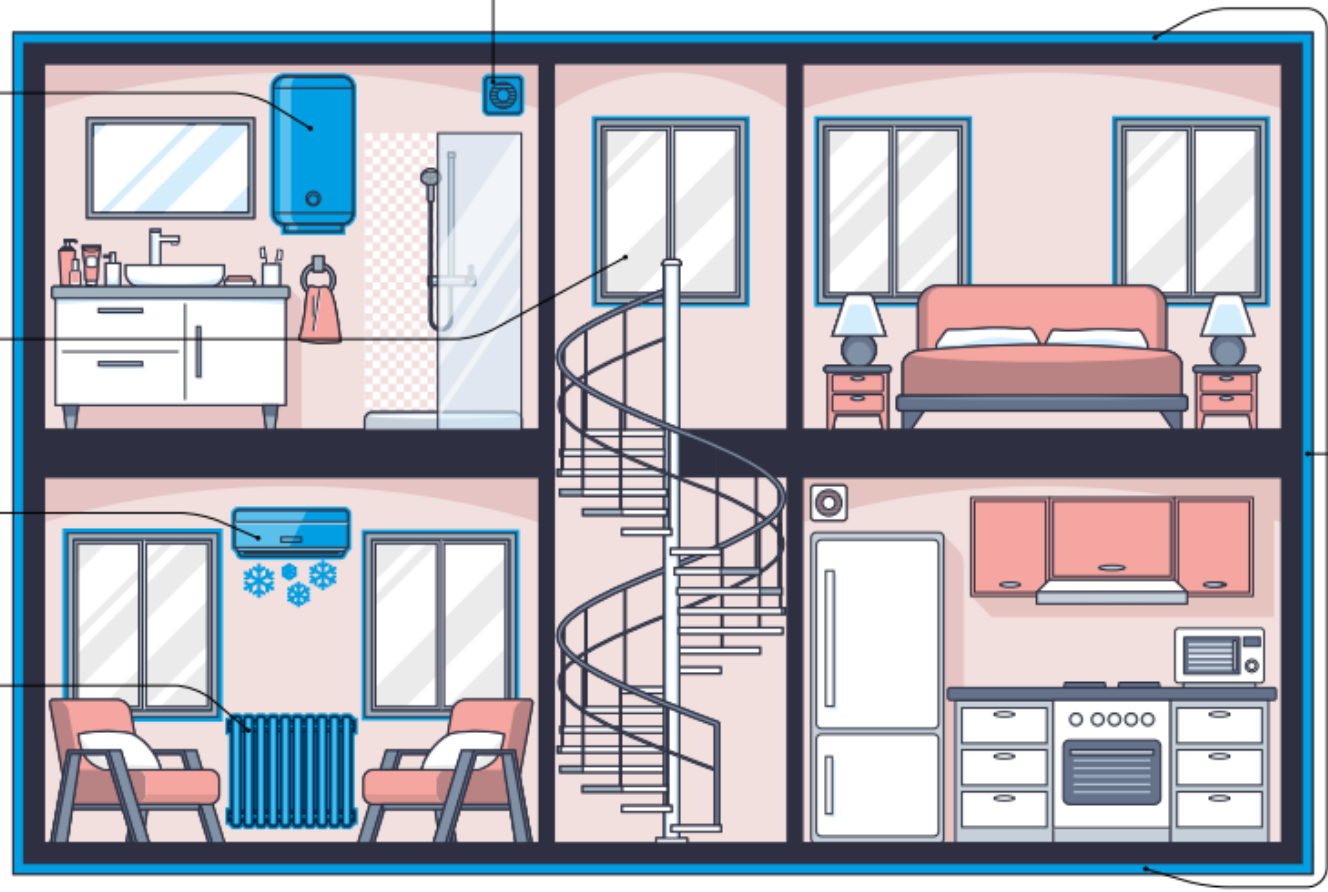
- **Factures travaux/achat**
- Étude thermique
- Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat

CLIMATISATION

- **Factures travaux/achat**
- Contrat d'entretien
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*

CHAUFFAGE

- **Factures travaux/achat**
- Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat
- Contrat d'entretien
- Notice chaudière
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*



ISOLATION

- **Factures travaux/achat**
- Photo travaux
- Étude thermique
- Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat
- Rapport de sondage effectué par un professionnel
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*

** Dans le cas d'une installation collective.*

© Illustration : Antoine Leveque - citizen

DPE individuel « *opposable* » : qu'est-ce que ça change ? (1)

- En cas de diagnostic de performance énergétique erroné (note trop élevée, par exemple D au lieu de F), **un locataire** pourra rechercher en justice
  - une indemnité pour *perte de chance* de négocier le loyer à la baisse
  - une prise en charge par le bailleur du coût des travaux permettant d'atteindre l'étiquette annoncée

- Un **acheteur** pourra chercher en justice à
  - faire condamner le vendeur à lui verser une indemnité pour perte de chance de négocier à la baisse le prix de vente
  - faire annuler la vente

DPE individuel « *opposable* » : qu'est-ce que ça change ? (2)

Erreur technique prouvée + préjudice certain + lien direct avec l'erreur = responsabilité du diagnostiqueur

EXEMPLE DE JURISPRUDENCE *(arrêt CA Rouen, 28 août 2024, RG n° 23/01268)*

- Logement vendu classé D – expertise judiciaire classe en G
- Acquéreur demande remboursement de 61 000 € de frais d'isolation
- Le juge accorde 25 000 € au titre de la perte de chance de négocier le prix ou de renoncer à l'achat
- Partage entre les condamnés : 50 % diagnostiqueur + 30 % agent immobilier *(avait connaissance d'un précédent DPE classé G)* + 20 % vendeur *(idem)*

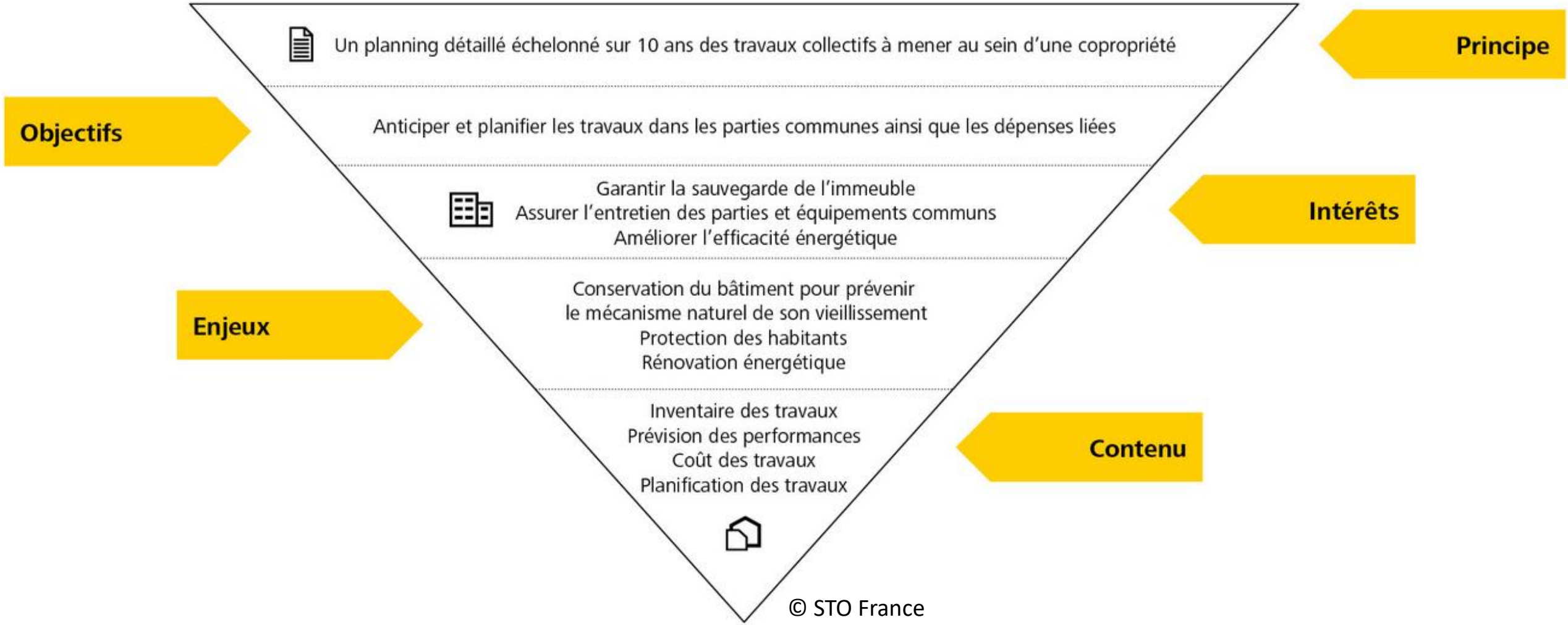
PPPT : quelle obligation ?

Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux

- Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux.

Le plan pluriannuel de travaux



© STO France

Les contenus (1)

Projet de PPT (art. 14-2 Loi 65-557)	**DTG** (art. L731-1 CCH)	**DPE collectif** (art. L126-31 CCH)
s'appuie sur le DPE obligatoire *sauf bâtiment classé A, B ou C* *+ sur l'éventuel DTG déjà réalisé*	*comprend la réalisation du **DPE collectif*** *si celui-ci n'a pas été fourni*	quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale quantité d'énergie issue de sources d'énergies renouvelables quantité d'énergie produite par des équipements installés à demeure émissions de gaz à effet de serre conditions d'aération ou de ventilation montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic

Les contenus (2)

Projet de PPT (art. 14-2 Loi 65-557)	**DTG** (art. L731-1 CCH)	**DPE collectif** (art. L126-31 CCH)
liste des travaux nécessaires * à la sauvegarde de l'immeuble * à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants * à la réalisation d'économies d'énergie * à la réduction des émissions de GES	liste des travaux nécessaires * à la conservation de l'immeuble * à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants * à la réalisation d'économies d'énergie	recommandations destinées à améliorer les performances
proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années	indication des travaux qui devraient être menés dans les dix prochaines années	
hiérarchisation de ces travaux		
estimation sommaire du coût de ces travaux	évaluation sommaire du coût de ces travaux	
estimation du niveau de performance que les travaux permettent d'atteindre		

Les contenus (3)

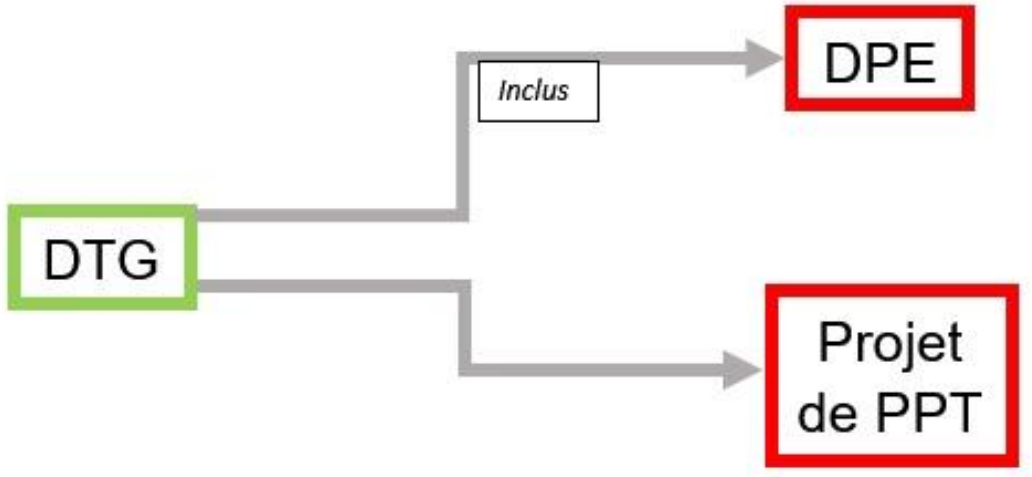
Projet de PPT (art. 14-2 Loi 65-557)	**DTG** (art. L731-1 CCH)	**DPE collectif** (art. L126-31 CCH)
	analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble	
	état technique de l'immeuble et des équipements communs au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction	
	analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble	

DTG facultatif : quand est-ce le bon choix ?

1. Votre collectivité le subventionne (Nantes Métropole, Paris : 5000 €)

2. Votre conseil syndical a besoin d'une étude plus poussée (exemple : projet de travaux)





Les étapes

	Projet de PPT (3PT)	DPE Collectif
AG 1	**3 devis > Commande** (art. 24)	**3 devis > Commande** (art. 24)
AG 2	**Restitution**	**Remise du résultat**
	Vote (art. 25) = rejet / adoption / adoption partielle	

→ Fonds travaux **2,5 %**

↓ **PPT (2PT)**

Quel prestataire ? Quel coût ?

Projet de PPT (art. 14-2 Loi 65-557)	**DTG** (art. L731-1 CCH)	**DPE collectif** (art. L126-31 CCH)
BE thermique + architecte + économiste de la construction *Si subvention : référentiel APC / ARC*		BE thermique *Méthode 3CL 2024*

Coût du DTG : 6 000 € à 15 000 € ; moyenne 9 000 € (+ honoraires syndic)

Subvention Nantes Métropole 50% à 70% limite 5 000 € par bâtiment
(si immeuble antérieur à 2002)

Le coût d'un PPPT (comprenant DPE collectif)

Tableau indicatif des prix d'un PPPT (incluant DPE collectif) en 2026 :

Taille	Lots	Prix (PPPT + DPE)	Prix/lot
Très petite	< 10 lots	Moins de 3 000 €	150 – 400 €/lot
Petite	10 – 25 lots	3 000 € – 4 500 €	150 – 300 €/lot
Moyenne	25 – 50 lots	4 500 € – 5 500 €	120 – 200 €/lot
Grande	50 – 100 lots	5 500 € – 9 000 €	80 – 150 €/lot
Très grande	> 100 lots	9 000 € – 13 000 €	50 – 100 €/lot

© Wilow

Le coût d'un diagnostic technique global (Paris)

NOMBRE DE LOGEMENTS, PAR CLASSE	NOMBRE DE PRESTATIONS	NOMBRE MOYEN DE LOGEMENTS	COÛT TOTAL MOYEN DES DTG, EN € TTC CONSTANTS BASE 2020	COÛT PAR LOGEMENT MOYEN DES DTG, EN € TTC CONSTANTS BASE 2020
2 à 10	361	7	6 355 €	965 €
11 à 29	1 105	19	7 866 €	441 €
30 à 49	502	38	9 142 €	243 €
50 à 99	332	67	11 036 €	169 €
100 et plus	199	181	15 232 €	95 €
Total général	**2 499**	**40**	**8 912 €**	**413 €**

NB zone étudiée = métropole du Grand Paris - Note publiée en octobre 2024

Source : https://www.coachcopro.com/pdfs/78/notecoachcoprocoutsdtgv2pdf-73.pdf

Quelles infos doit fournir le syndic ?

Domaine	*Information/Donnée d'entrée*	*Exemple de justificatif (liste non exhaustive)*	*Facilité d'accès pour le syndic*	*Importance de la donnée*
Enveloppe	Type d'isolation des planchers bas (nature et ITI/ITE)	-Plan -Facture travaux -Dossier des Ouvrages Exécutés -Etude / audit thermique -Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat - Rapport de sondage effectué par un professionnel	**Forte**	**Forte**
	Epaisseur de l'isolation des planchers bas (produit, lambda…)	-Plan -Facture travaux -Dossier des Ouvrages Exécutés -Etude / audit thermique -Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat - Rapport de sondage effectué par un professionnel	**Forte**	**Forte**

Etc. sur 6 pages – https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/DPE_collectif_données_d'entrée_syndicats.pdf

3PT -> 2PT – le vote
Approuver or not approuver ?



- La restitution, valeur pédagogique
- L'adoption – un vote qui coûte (trop) cher
- Le rejet est-il sans conséquence ? Sanctions ?

Projet de PPT non élaboré ou rejeté : quelles sanctions ?

- **Pas de sanction** prévue par la réglementation *
  - Pour le syndic qui néglige de mettre à l'ordre du jour de l'AG la commande d'un projet de plan pluriannuel de travaux malgré l'obligation
  - Pour la copropriété qui rejette le projet de PPT présenté (c'est son droit)

** à part une théorique action de l'autorité administrative pour faire élaborer le projet de PPT à la place et aux frais de la copropriété (art. 14-2 III L65)*

- Mais **LA VRAIE SANCTION EST AILLEURS** :

chez votre assureur MRI (multi-risques immeuble)



Diagnostics non effectués : la position de l'assureur

- **Recherche de nouvel assureur** : difficile en l'absence des diagnostics obligatoires (refus global ou refus de couvrir certains risques, ou franchise élevée pour certains risques)
- **Renouvellement annuel du contrat MRI**
- **En cas de sinistre**, l'assureur pourra plus facilement s'exonérer de sa responsabilité
  - Si les diagnostics n'ont pas été effectués
  - Si le sinistre survient sur un élément cité au projet de PPT qui n'a pas été approuvé en AG.

*Juridiquement, le **défaut d'entretien** existe quand :*

- *Son auteur en connaissait l'existence*
- *Mais n'a rien fait pour le **corriger***

Merci de votre attention

Cette présentation sera mise en ligne sur le site de l'URCC-Ouest

Michel Drouère

